

**PENERAPAN PASAL 13 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH PADA
KOPERASI KREDIT KOLESE SANTO YUSUP (KOPDIT KOSAYU)
KOTA MALANG**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

CLAUDYA AYU PUSPA RENY

NIM. 105010101111038



KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2014

**PENERAPAN PASAL 13 AYAT (1) UNDANG- UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH PADA
KOPERASI KREDIT KOLESE SANTO YUSUP (KOPDIT KOSAYU)
KOTA MALANG**

Claudya Ayu Puspa Reny, Herman Suryokumoro , S.H.MS, Yenni Eta
Widyanti, SH.MM

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: Claudyapusparenny@yahoo.co.id

Abstraksi:

Koperasi Kredit Kolese Santo Yusup merupakan salah satu koperasi simpan pinjam yang menawarkan berbagai pinjaman terdiri dari Pinjaman Konsumtif, Pinjaman Profesi, Pinjaman Komersial, Pinjaman Komersial Plus, dan Pinjaman Perumahan. Pada prakteknya tidak semua jaminan yang ada di kopdit kosayu didaftarkan. Hanya untuk pinjaman yang bernilai besar dengan jaminan berupa sertifikat yang didaftarkan tetapi untuk pinjaman yang bernilai kecil tanpa menggunakan jaminan tidak didaftarkan sehingga jaminan tersebut tidak dapat memberi kepastian hukum kepada pihak koperasi untuk dapat mengeksekusinya apabila suatu saat debitur cidera janji. Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Yuridis Sosiologis dan analisa data yang dilakukan dengan menggunakan metode Deskriptif Analisis. Penelitian dilakukan di Kopdit Kosayu Malang dengan responden penelitian yaitu Pengurus Koperasi Kredit Kolese Santo Yusup Kota Malang. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa Koperasi Kredit Kolese Santo Yusup Kota Malang telah menerapkan Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terhadap kredit anggota dengan nilai pinjaman di atas Rp. 50 Juta dan disertai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT

Kata kunci: Penerapan, Hak Tanggungan Atas Tanah, Kopdit Kosayu

Abstraction

Kolese Santo Yusup credit cooperatives is one of cooperative save loan which offers various loan consists of Loan Lending, Consumer Lending, Commercial Professions, commercial loans, Plus Loans and housing. In practice not all warranties are there in kopdit kosayu registered. Only for large-value loans with collateral in the form of a certificate are listed but for small-value loans without using collateral not listed so that the guarantee was not able to give legal certainty to the co-operative to execute if a debtor was hurt when an appointment. An approach to methods used in the study of Sociological and Juridical Analysis of the data is performed using the method Descriptive analysis. The research was

conducted in Kopdit with Unfortunate Kosayu respondents research i.e. College credit cooperatives Board Santo Yusup Malang. The results of this study revealed that a credit Cooperative Colleges Santo Yusup Malang has implemented Article 13 paragraph (1) of Act No. 4 of 1996 on the rights of the land and their Dependent objects related to the land to credit a member with the value of the loan above Rp 50 million and is accompanied by a Deed Granting Dependents (APHT) made before the PPAT.

Keywords: The application of, the right of dependents over the land, kopdit kosayu

PENDAHULUAN

Koperasi bertujuan mengembangkan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya. Koperasi di Indonesia adalah perkumpulan orang-orang, bukan perkumpulan modal sehingga laba bukan merupakan ukuran utama kesejahteraan anggota. Manfaat yang diterima anggota lebih diutamakan dari pada laba. Oleh karena itu di dalam undang-undang perkoperasian nomor 17 tahun 2012 Pasal 26 ayat (1) anggota koperasi merupakan pemilik dan sekaligus pengguna jasa koperasi artinya anggota koperasi berfungsi ganda, yaitu sebagai pemilik (owner) dan sekaligus pelanggan (customer). Sebagai pemilik, seorang anggota berkewajiban melakukan investasi. Dengan demikian sebagai investor anggota berhak menerima hasil investasinya. Di sisi lain sebagai pelanggan, seorang anggota berkewajiban berpartisipasi dalam setiap transaksi bisnis di koperasinya. Seiring dengan prinsip-prinsip koperasi, maka anggota berhak menerima sebagian keuntungan yang diperoleh koperasinya.

Di antara jenis-jenis koperasi, koperasi simpan pinjam adalah koperasi yang berkembang cukup pesat di Indonesia. Salah satu contohnya yaitu koperasi kredit kolese Santo Yusup (KOPDIT KOSAYU) di Kota Malang. Kopdit Kosayu adalah sebuah badan usaha yang tumbuh dan berkembang pesat dengan aset dan nasabah yang cukup besar. Anggota awal terdiri dari 54 orang dengan modal awal Rp. 188.000,- (seratus delapan puluh delapan ribu rupiah). Pada bulan Januari 2008 jumlah anggota 946 sampai dengan 31 Desember 2013 yakni mencapai 5.128 orang. Aset awal kopdit kosayu pada bulan Januari 2008 yakni Rp.

23.478.824.927 dan 31 Desember 2013 mencapai Rp. 117.737.353.782. Jadi selama enam tahun mengalami pertumbuhan Rp. 94.258.528.855.¹

Salah satu yang juga perlu diperhatikan dalam pemberian kredit adalah jaminan. Koperasi dalam memberikan pinjaman kepada anggota wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan anggota untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, karena kredit yang diberikan oleh koperasi mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya koperasi harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan asas pemberian pinjaman yang sehat. Sehubungan dengan jaminan, pemahaman tentang hukum jaminan yang terdapat dalam berbagai peraturan perundangan-undangan yang berlaku sangat diperlukan agar pihak-pihak yang berkaitan dengan penyerahan jaminan kredit dapat mengamankan kepentingannya, antara lain bagi koperasi sebagai pihak pemberi kredit. Peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan hukum jaminan yang dikodifikasi adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUH Dagang), sedangkan yang berupa undang-undang, misalnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan. Dalam Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, hal tersebut di atur di dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.”

Sehingga dengan didaftarkan Pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dapat memberi kepastian hukum kepada kreditur untuk dapat

¹ Koperasi Kredit Kolese Santo Yusup (KOPDIT KOSAYU), 2008, **Latar Belakang** (*Online*), <http://www.kopditkosayu.co.id/index.htm> (diakses tanggal 29 Februari 2014, pukul 14.00).

mengeksesekusnya apabila suatu saat debitur cidera janji. Hal ini merupakan bentuk asas publisitas yang berlaku di dalam hak tanggungan.

Kopdit Kosayu merupakan salah satu koperasi simpan pinjam yang menawarkan berbagai pinjaman terdiri dari Pinjaman Konsumtif, Pinjaman Profesi, Pinjaman Komersial, Pinjaman Komersial Plus, dan Pinjaman Perumahan. Pada pinjaman konsumtif tanpa disertakan jaminan fisik (BPKB/Sertifikat) namun pada pinjaman profesi, pinjaman komersial, pinjaman komersial plus, dan pinjaman perumahan terdapat ketentuan bahwa harus ada jaminan fisik. Pada prakteknya tidak semua jaminan yang ada di kopdit kosayu didaftarkan. Hanya untuk pinjaman yang bernilai besar dengan jaminan berupa sertifikat yang didaftarkan tetapi untuk pinjaman yang bernilai kecil tanpa menggunakan jaminan tidak didaftarkan sehingga jaminan tersebut tidak dapat memberi kepastian hukum kepada pihak koperasi untuk dapat mengeksesekusnya apabila suatu saat debitur cidera janji.

Dalam kurun waktu tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 di Kopdit Kosayu terdapat 3 (tiga) debitur yang mengalami wanprestasi dan sudah dilakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Jaminan dari ketiga debitur itu berupa sertifikat tanah yang sudah didaftarkan dan sudah berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), namun ada perlawanan dari Anggota yang menjadi debitur tersebut dalam proses Peradilan.² Dari latar belakang di atas maka terdapat penyimpangan antara *das sollen* dan *das sein* yang menarik untuk dikaji lebih mendalam.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana penerapan pasal 13 ayat (1) undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pada koperasi kredit kolese santo yusup (KOPDIT KOSAYU) Kota Malang?

² Data awal hasil wawancara dengan Manajer Kopdit Kosayu, Lukas Indratmoko, tanggal 10 Februari 2014

2. Apakah penerapan jaminan dan pendaftaran hak tanggungan yang dibebankan kepada anggota tidak bertentangan dengan pasal 26 ayat (1) undang-undang nomor 17 tahun 2012 tentang perkoperasian dimana anggota koperasi merupakan pemilik sekaligus adalah pengguna jasa koperasi?

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Metode

Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah yuridis empiris yang berarti bahwa dalam menyelesaikan permasalahan yang akan dibahas berdasarkan pada peraturan-peraturan yang berlaku dengan menghubungkan kenyataan yang telah terjadi di masyarakat.

Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yang mempunyai arti bahwa penelitian ini mengkaji masalah dengan cara meneliti dari segi ilmu hukum.

Lokasi Penelitian

Kopdit Kosayu adalah sebuah badan usaha yang tumbuh dan berkembang pesat dengan aset dan nasabah yang cukup besar. Sehingga kopdit kosayu memiliki sistem simpan pinjam dan manajemen yang bagus. Dalam kegiatan simpan pinjam di Kopdit Kosayu dikelola secara profesional dengan melakukan pembagian manajemen, untuk urusan kegiatan simpanan dicatat secara tertulis. Setiap anggota memiliki buku simpanan dan bagi staff yang menjalankan kegiatan simpanan tidak ikut campur dalam kegiatan pinjaman.

Teknik Analisa Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik deskriptif analisis yaitu berusaha menganalisa data dengan menguraikan dan memaparkan secara jelas dan apa adanya mengenai obyek penelitian, dikaji dan dianalisa dikaitkan dengan teori – teori, peraturan yang berlaku, bertujuan untuk memecahkan permasalahan yang diangkat.

B. Penerapan Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pada Koperasi Kredit Kolese Santo Yusup (KOPDIT KOSAYU) Kota Malang

Pendaftaran Hak Tanggungan pada kantor pertanahan merupakan syarat mutlak yang dilakukan oleh lembaga keuangan baik perbankan maupun bukan perbankan yang menjalankan usahanya dalam bentuk simpan pinjam apabila jaminan yang dipakai adalah sebidang tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hal itu merupakan bentuk dari penerapan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Tujuan publisitas Pencatatan Hak tanggungan menurut Sutan Remy Sjahdeni³ adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terkait dengan pembebanan suatu hak tanggungan atas suatu objek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang Pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya Pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah. Jadi bisa disimpulkan adanya publisitas pencatatan Hak Tanggungan adalah melindungi kepentingan Pihak Ketiga atas suatu hak atas tanah.

Adapun tata cara pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT adalah sebagai berikut:⁴

- (a) Setelah penandatanganan Akta Pembeian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para Pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu.

³ Sutan Remy Sjahdeini. **Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)** (edisi kedua), Alumni, Bandung, 1999, hlm. 44

⁴ *Ibid.* hlm 144.

- (b) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (c) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya,

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada Kreditor.

Setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada Pemegang Hak Tanggungan. Demikian menurut Pasal 14 ayat (5) UUHT.

Teknis pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dan kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Peraturan ini merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 17 dan 28 UUHT dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana kemudian telah dicabut dan diganti dengan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Maksud dikeluarkannya peraturan ini adalah untuk mengatur prosedur atau proses pendaftaran Hak Tanggungan serta persyaratannya sesuai ketentuan Pasal 10, 13 dan 14 UUHT.

Kopdit Kosayu sebagai lembaga keuangan bukan bank yang menyelenggarakan kegiatan simpan pinjam tentu saja harus selalu menerapkan Pasal 13 ayat (1) UUHT terhadap sertifikat hak atas tanah yang dipakai sebagai jaminan kegiatan kredit. Kopdit Kosayu sebagai lembaga simpan pinjam dan lembaga keuangan bukan bank yang kegiatannya bisa berkembang. Bila dilihat dari perkembangan anggota dan asetnya yang awalnya menjadi USP (Usaha Simpan Pinjam) dan anggotanya masih puluhan orang dengan aset yang masih puluhan ribu rupiah, kini menjadi anggotanya pada Januari 2008 jumlah anggota 946 orang dengan aset Rp. 23.478.824.927, pada September 2011 jumlah anggota 2.877 orang dengan total aset Rp. 59.743.631.130,00. Pada 31 Desember 2013 jumlah anggota 5.182 orang dengan aset Rp. 117.7378.353.782. Kopdit Kosayu yang perkembangannya begitu luar biasa, dengan jumlah anggota dan aset yang demikian besar telah membuktikan bahwa kopdit Kosayu ini telah memasyarakat.

Setiap Anggota berhak untuk mengakses semua betuk usaha dari Koperasi termasuk kegiatan peminjaman dana dan tidak ada perbedaan antara anggota baik yang mempunyai simpanan dalam jumlah kecil ataupun anggota yang mempunyai simpanan dalam jumlah banyak, yang terpenting adalah memenuhi 4 syarat dalam melakukan pinjaman yang sudah ditetapkan oleh Pengurus Kopdit Kosayu hal itu diungkapkan oleh Manajer Kopdit Kosayu⁵ setiap anggota. Syarat-syarat pemberian pinjaman di Kopdit Kosayu yang harus dipenuhi oleh Calon Debitur adalah sebagai berikut:

1. Menjadi anggota Kopdit Kosayu minimal 4 bulan
2. Mengisi blanko pinjaman
3. Fotocopy KK dan KTP
4. Surat-surat lainnya yang diperlukan

⁵ Hasil wawancara dengan Manajer Kodit Kosayu, Lukas Indratmoko, di Kopdit Kosayu Malang, pada tanggal 20 Februari 2014.

Adapun prosedur pinjaman dalam Kopdit Kosayu menurut Kepala Bagian Kredit Kopdit Kosayau⁶ adalah:

1. Mengajukan permohonan Pinjaman
2. Melengkapi persyaratan yang telah ditentukan disertai Pas Foto anggota yang menjadi calon debitur
3. Proses analisis kredit berdasarkan jaminan. Untuk BPKB proses analisisnya maksimal 6 hari kerja sesuai pola kebijakan Kopdit Kosayu apakah kredit tersebut di setujui atau tidak oleh Kopdit Kosayu. apabila disetujui maka pihak kosayu bisa memberikan 40% ataupun 70% dari harga transaksinya dapat dilihat dari fisik dan tahun motor tersebut , untuk kendaraan mobil ataupun motor wajib dibawa ke kosayu.
4. Untuk yang menggunakan jaminan sertifikat tanah, maka dari proses pengajuan pinjaman anggota harus melengkapi data jaminan terlebih dahulu misal: **PBB, fotocopy KK, KTP, surat nikah suami istri, pajak penghasilan, fotocopy sertifikat** setelah itu pihak kosayu akan melakukan survey dan analisa kredit. Kemudian dilakukan proses analisa dengan jangka waktu 30 hari kerja untuk diberitahukan disetujui atau tidak, apabila disetujui maka pihak kosayu akan memberikan 70% dari harga transaksinya.

Pinjaman yang ada di Kopdit kosayu bisa dikatakan tidak terbatas (*unlimited*) dan selalu diterapkan jaminan tergantung berapa besar pinjamannya dan jaminan apa yang diterapkan nantinya apakah berupa jaminan fisik benda bergerak ataupun jaminan fisik berupa benda yang tidak bergerak. Menurut Kepala Bagian Kredit Kopdit Kosayau⁷ dalam melakukan pemberian pinjaman Kopdit Kosayu menerapkan jaminan kepada anggota yang akan melakukan peminjaman. Jaminan ditentukan dari skala kredit yang diambil oleh anggota, apabila kredit yang diambil oleh anggota di bawah skala Rp.5 juta dengan jaminan simpanan saham dan simpanan itu dananya harus separuh dari jumlah

⁶ Ibid

⁷ Hasil wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Kodit Kosayu , Desy Arifiyanti, di Kopdit Kosayu Malang, pada tanggal 20 Februari 2014.

yang dipinjam. Pinjaman di bawah Rp. 5 juta rupiah di dalam praktek perjanjiannya tidak menggunakan materai. Apabila lebih dari Rp.5 juta maka jaminannya dapat menggunakan BPKB kendaraan bermotor (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor), BPKB diberikan harga 40% dari harga kendaraan bermotor di pasaran, jika BPKB milik orang lain dibuat seolah-olah ada transaksi jual beli maka harus ada catatan fidusia dengan akta notariil atau proses balik nama jika calon debitur keberatan dengan fidusia, pada intinya jika BPKB bukan atas nama sendiri harus ada pencatatan Fidusia, sekarang BPKB diwajibkan harus nama sendiri bukan atas nama orang lain.

Pinjaman yang skalanya besar jaminan harus memakai sertifikat tanah sebagai jaminan akan disetujui 70%, apabila skalanya di bawah Rp. 50 Juta maka pihak Kopdit Kosayu dan kreditur akan menerbitkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Notaris, dan di atas Rp. 50 Juta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT. Di dalam SKMHT Debitur memberikan kuasa kepada Kopdit Kosayu terhadap Hak Tanggungan apabila terjadi sesuatu terhadap pinjaman yang diambil oleh Debitur.

Di dalam pengajuan kredit oleh anggota ada biaya APHT yang dibebankan kepada Debitur dengan apabila nilai pinjaman Rp.50-250 juta untuk Debitur yang berada di Kota Malang biayanya Rp. 1,2 Juta namun kondisi pembiayaan ini tergantung kondisi suratnya termasuk pengurusan Pajak Bumi dan Bangunan, apabila diatas Rp. 250Juta-1Miliar biaya yang harus ditanggung Rp. 1,4 Juta. Kalau di Kabupaten Malang apabila nilai kredit yang dimohonkan Rp. 50-250 Juta maka biaya APHTnya sebesar Rp. 1,3 Juta, apabila *range* Rp 250 Juta – 1 Miliar maka biaya Rp. 1,5 Juta.⁸

Apabila jaminannya sertifikat tanah maka di Kopdit Kosayu harus dilakukan perjanjian diatas akta notariil dan Hak Tanggungan tersebut didaftarkan. Dan apabila ada debitur dalam hal ini anggota yang melakukan peminjaman kemudian melakukan wanprestasi dan dikarenakan ada SKMHT dan APHT maka akan mudah eksekusinya atau untuk jaminan barang bergerak di daftarkan melalui fidusia. Sebelum melakukan eksekusi maka debitur yang

⁸ Ibid

melakukan wanprestasi diberi peringatan baik itu peringatan I, peringatan II, peringatan III. Pendaftaran kedalam Fidusia diperuntukkan untuk jaminan BPKB yang masih menggunakan nama orang lain, jika BPKB tersebut merupakan nama debitur sendiri tidak didaftarkan di fidusia. Sertifikat apabila tidak didaftarkan ke dalam APHT akan beresiko terhadap Kopdit Kosayu.

Beberapa hal yang diatur di dalam perjanjian pinjaman antara Kopdit Kosayu dengan Anggota yaitu sebagai berikut:⁹

1. Besarnya pinjaman dari Debitur
2. Tanggal pembayaran Angsuran dan batas akhir pinjaman
3. Biaya administrasi dan simpanan kapitalisasi/alselerasi yang ditentukan dari jumlah besaran pinjaman
4. Denda atas keterlambatan pembayaran angsuran pinjaman sebesar 5% dari setoran setiap bulannya
5. Jika 3 (tiga) berturut-turut Pihak Debitur tidak memenuhi kewajibannya maka kedua belah pihak sepakat untuk memenuhi sesuai perjanjian yang ditandatangani di hadapan notaris, dan perjanjian tersebut dibuat terpisah dengan perjanjian ini.
6. Jaminan yang dipakai Debitur dalam pengajuan pinjaman, jika pinjaman Rp. 1.000.000-5.000.000,- maka jaminannya adalah simpanan yang ada di Kopdit Kosayu. Jika pinjamannya Rp. 5.000.000-10.000.000 bisa menjadikan BPKB sebagai jaminan. Apabila 20.000.000-30.000.000,- bisa menggunakan BPKB atau Sertifikat Tanah.
7. Penyelesaian Perselisihan

Proses perjanjian hutang itu disertai dengan *cover note* yang dikeluarkan oleh Notaris. *Cover note* berisi pernyataan persetujuan dengan isi perjanjian utang atau adanya pengakuan utang dari debitur. Biaya pembuatan akta notariil diambil

⁹ Perjanjian pinjaman Kopdit Kosayu

dari kredit yang diberikan oleh Kopdit Kosayu kepada Debitur, sehingga Debitur tidak mengeluarkan uang lagi.¹⁰

Kendala yang dihadapi dalam pendaftaran hak tanggungan selama ini tidak ada, karena sebelum pinjaman dicairkan oleh Kopdit kosayu anggota sudah tanda tangan di notaris terlebih dahulu tentang pengakuan hutang. Kalau memang pihak anggota tidak setuju dengan segala persyaratan yang diajukan oleh kosayu beserta biaya yang ditanggung maka dari proses analisa sudah kelihatan dengan begitu pihak kosayu tidak akan mencairkan dan permohonan pinjaman dibatalkan. Pada proses analisa kosayu akan menjelaskan mengenai semua total biaya mulai dari biaya notaris setelah anggota menerima dan setuju maka anggota akan dipanggil kembali oleh kosayu untuk tanda tangan setelah itu syarat-syarat pengajuan pinjaman diminta yang berupa **fotocopy KTP, KK, Surat Nikah, PBB** lalu syarat-syarat tersebut oleh kosayu akan diserahkan kepada notaris dan pihak notaris akan melakukan pengecekan ke BPN apakah jaminan yang berupa sertifikat tanah tersebut tidak pernah ditangguhkan ditempat lain, bersih dan tidak ada masalah apapun. Apabila semua dinyatakan bersih oleh notaris maka pihak anggota akan dipanggil untuk tanda tangan dihadapan notaris dan menyerahkan surat pernyataan beserta bukti sertifikat.¹¹

Pendaftaran jaminan melalui APHT di Kopdit Kosayu mulai dilaksanakan pada tahun 1998, dikarenakan Kopdit Kosayu mulai mengenal aturan tentang pendaftaran Hak Tanggungan dimulai tahun 1998, tetapi sejak mulai tahun berdiri Kopdit Kosayu sudah menggunakan akta notariil dalam kegiatannya dengan anggota yang menggunakan jasa ekonomis dari Kopdit Kosayu.¹²

Setiap jaminan hak tanggungan atas tanah di Kopdit Kosayu haruslah status Hak Milik, apabila status tanah tersebut masih Hak Guna Bangunan maka harus ada konversi peningkatan Hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Bahkan tidak hanya Hak Guna Bangunan yang bisa dijadikan jaminan di dalam perjanjian pinjam meminjam, melainkan AJB (Akta Jual Beli) bisa untuk

¹⁰ Hasil wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Kodit Kosayu, Desy Arifiyanti, di Kopdit Kosayu Malang, pada tanggal 20 Februari 2014.

¹¹ Ibid

¹² Ibid

dijadikan jaminan tetapi statusnya harus dinaikkan dulu menjadi SHM (Sertifikat Hak Milik) atau nama lainnya adalah proses konversi.¹³

Dengan melakukan pendaftaran jaminan dengan hak tanggungan maka akan mempunyai hak eksekusi langsung (*parate executie*) dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Di kosayu pernah ada kasus yang sampai ke pengadilan namun karena jaminan sertifikat yang ada di kosayu telah didaftarkan sesuai dengan prosedurnya baik itu melalui notaris maka bukan menjadi masalah yang berat.¹⁴

Dalam Tabel 4.3 di bawah ini akan diketahui berapa banyak jumlah Anggota Kopdit Kosayu yang melakukan kegiatan Pinjaman yang menggunakan jaminan Saham dan Simpanan, BPKB, serta Sertifikat Tanah.

Tabel 4.3

Jenis Jaminan dan Banyaknya Anggota Peminjam serta Jumlah Dana yang dipinjam Tahun 2011-2014

No.	Jenis Jaminan	Jumlah Anggota Yang Melakukan Pinjaman	Jumlah Pinjaman
1.	Saham + Simpanan	1395	Rp.7.640.950.000,-
2.	BPKB	783	Rp. 12.323.500.000,-
3.	Sertifikat Tanah	433	Rp. 43.936.598.922,-
Total		2720	Rp. 63.901.048.922,-

Sumber: *Data Sekunder, diolah, 2014*

Dari Tabel 4.1 diatas maka pinjaman anggota pada kegiatan Pinjam Meminjam di Kopdit Kosayu yang menggunakan jaminan saham + simpanan total pinjamannya sebesar Rp.7.640.950.000,-, dengan jumlah peminjam 1395 anggota dan merupakan model pinjaman terbanyak yang dilakukan oleh Anggota. Sementara itu untuk yang menggunakan Jaminan BPKB jumlah Anggota yang meminjam sebanyak 783 anggota dengan total pinjaman sebesar

¹³ Ibid

¹⁴ Ibid

Rp.23.972.148.922,-. Jumlah anggota Peminjam yang menggunakan sertifikat tanah sebanyak 542 Anggota dengan total pinjaman sebesar Rp. 43.936.598.922,-.

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT maka sudah tentu untuk pinjaman dengan jaminan Sertifikat Tanah, maka harus sesuai aturan, jaminan tersebut yang harus di daftarkan di Kantor Pertanahan sebagai Pendaftaran Hak Tanggungan sebanyak 542 sertifikat. Namun dari jumlah 542 sertifikat itu tidak semua pinjaman tersebut bernilai Rp. 50.000.000, namun di antara Rp.10.000.000-50.000.000,- ada yang menggunakan sertifikat sebagai jaminan kredit. Untuk lebih jelasnya akan penulis paparkan jumlah pinjaman di antara Rp.10.000.000-50.000.000,- baik yang menggunakan BPKB maupun yang menggunakan sertifikat sebagai jaminan Kredit dalam tabel di bawah ini.

Tabel 4.4

Data Pinjaman di antara Rp. 10.000.000-50.000.000,- dan Penggunaan Jaminan dari Tahun 2011-2014

No.	Jenis Pinjaman	Jenis Jaminan			Jumlah Total
		BPKB	Sertifikat	Simpanan Saham dan Non Saham	
1	Rp. 10.000.000	91	34	73	198
2	Rp. 10.500.000	-	-	1	1
3	Rp. 11.000.000	11	-	-	11
4	Rp. 11.500.000	2	-	-	2
5	Rp.12.000.000	36	7	-	43
6	Rp. 12.500.000	3	-	-	3
7	Rp. 13.000.000	13	1	-	14
8	Rp. 13.500.000	4	1	-	5
9	Rp. 14.000.000	5	2	-	7
10	Rp. 15.000.000	276	45	2	323
11	Rp. 16.000.000	6	-	-	6

12	Rp. 17.000.000	7	3	-	10
13	Rp. 17.500.000	3	-	-	3
14	Rp. 18.000.000	7	-	-	7
15	Rp. 20.000.000	65	11	3	79
16	Rp. 21.000.000	1	-	-	1
17	Rp. 22.000.000	1	-	-	1
18	Rp. 22.500.000	1	-	-	1
19	Rp. 23.000.000	1	-	-	1
20	Rp. 24.000.000	3	1	-	4
21	Rp. 25.000.000	53	10	-	63
22	Rp. 26.000.000	-	1	-	1
23	Rp. 28.000.000	-	1	-	1
24	Rp. 30.000.000	83	20	2	105
25	Rp. 31.000.000	1	-	-	1
26	Rp. 32.000.000	-	1	-	1
27	Rp. 33.000.000	1	1	-	2
28	Rp. 35.000.000	5	6	1	12
29	Rp. 37.000.000	1	-	-	1
30	Rp. 38.000.000	1	-	-	1
31	Rp. 40.000.000	15	6	-	21
32	Rp. 40.031.120	1	-	-	1
33	Rp. 45.000.000	6	5	-	11
34	Rp. 46.000.000	1	1	-	2
35	Rp. 49.000.000	1	1	-	2
36	Rp. 49.500.000	1	-	-	1
37	Rp. 50.000.000	2	6	101	109
Total		715	163	183	1061

Sumber: *Data Sekunder, diolah, 2014*

Dari tabel 4.4 di atas dapat diketahui jumlah pinjaman antara Rp. 10.000.000-Rp.50.000.000 yang menggunakan jaminan BPKB sebanyak 715 pinjaman. Sementara itu yang menggunakan Sertifikat Tanah baik itu SHM, HGB, maupun AJB ada 163 pinjaman, dan yang menggunakan Simpanan baik Saham maupun Non Saham sebanyak 183 pinjaman.

C. Penerapan Jaminan Dan Pendaftaran Hak Pada Anggota Koperasi Yang Merupakan Pemilik Sekaligus Adalah Pengguna Jasa Koperasi

Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian menegaskan bahwa:

“Anggota Koperasi merupakan pemilik dan sekaligus pengguna jasa koperasi”

Jadi jika dijabarkan maka Anggota koperasi mempunyai merupakan subyek hukum di dalam Koperasi baik sebagai pemilik dari koperasi itu sendiri dikarenakan koperasi dibangun dari, untuk dan atas nama anggota, serta anggota koperasi sendiri sebagai pengguna jasa koperasi tidak hanya sebatas kegiatan jasa simpanan yang dikelola oleh koperasi melainkan juga kegiatan lainnya termasuk kegiatan pinjaman dana apabila koperasi tersebut bergerak sebagai Koperasi Simpan pinjam.

Secara gamblang di dalam penjelasan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian ada dua hal keanggotaan yang diatur yaitu:

1. Anggota sebagai Pemilik

Yang dimaksud Anggota sebagai pemilik adalah pemilikan Anggota atas badan usaha koperasi dengan tanggung jawab terbatas sebesar modal yang disetor Anggota.

2. Anggota Sebagai Pengguna Jasa Koperasi

Yang dimaksud dengan Anggota sebagai pengguna Jasa Koperasi adalah penggunaan atau pengambilan manfaat ekonomi dari pelayanan yang disediakan oleh Koperasi.

Di dalam kaitannya Anggota sebagai pemilik di Kopdit Kosayu maka terdapat simpanan-simpanan yang merupakan kewajiban untuk dipenuhi oleh anggota selama menjadi anggota Kopdit Kosayu. Simpanan-simpanan tersebut terdiri dari simpanan pokok, simpanan wajib dan simpanan akselerasi.

1. **Simpanan Pokok** : Simpanan pokok dibayarkan hanya sekali yang besarnya sama untuk setiap anggota yaitu sebesar Rp. 1000.000 (seratus ribu rupiah). Simpanan ini tidak dapat ditarik selama menjadi anggota di kopdit kosayu
2. **Simpanan Wajib** : Simpanan wajib adalah simpanan yang wajib dibayarkan oleh anggota setiap bulannya.
3. **Simpanan Akselerasi** : Simpanan akselerasi adalah simpanan percepatan dimana anggota dapat mempercepat penambahan simpanan sahamnya, dan tidak dapat ditarik selama menjadi anggota.

Pada kaitan Anggota sebagai pengguna Jasa Koperasi, maka selain fasilitas kredit yang bisa dimanfaatkan oleh Anggota Kopdit Kosayu ada simpanan anggota yang terdiri dari:

1. **Simpanan Koperasi Bunga Harian (Sikobhar)** : adalah simpanan yang transaksinya dapat dilakukan setiap hari pada jam kerja yang perhitungannya atas dasar saldo harian. Jasa simpanan dibukukan setiap akhir bulan yang bersangkutan dan langsung ditambahkan pada saldo.
2. **Simpanan sukarela berjangka (Sisuka)** : adalah jenis simpanan yang hanya dapat ditarik sesuai dengan jangka waktu tertentu dan dengan perjanjian tertentu.
3. **Simpanan Pendidikan (Sipendik)** : adalah salah satu produk simpanan yang ada di koperasi kredit kosayu malang, sebagai jaminan finansial guna menyiapkan dana pendidikan dan jasanya secara otomatis masuk ke Sipendik pada akhir bulan.
4. **Simpanan masa depan (Simapan)** : simpanan yang bertujuan mewujudkan masa depan anggota kopdit kosayu yang sejahtera.

5. **Simpanan hari tua (Simpharit)** : adalah yang bertujuan untuk investasi di masa depan dan pensiun di hari tua bagi anggota kopdit kosayu.

Sehingga ketika melihat posisi anggota sebagai pengguna Jasa Koperasi tentu saja anggota Kopdit Kosayu menggunakan jasa Kopdit kosayu tidak hanya sebatas simpanan non saham, tetapi dikarenakan Kopdit Kosayu bergerak di dalam kegiatan simpan pinjam, maka anggota sebagai pengguna jasa koperasi sebagai perwujudan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian juga bisa menggunakan jasa koperasi dalam bentuk pinjaman dana.

Tentu saja ketika anggota menggunakan jasa pinjaman koperasi di Kopdit Kosayu, maka harus pula mentaati kebijakan internal Kopdit Kosayu tentang kegiatan peminjaman dana. Dan berdasarkan keterangan Manajer Kredit Kopdit Kosayu dalam pembahasan sebelumnya aturan yang dipakai untuk kegiatan peminjaman dana adalah dengan menggunakan jaminan baik jaminan yang berasal dari simpanan pokok maupun simpanan anggota apabila jumlah pinjaman dibawah atau berkisar Rp.10juta, ataupun bisa menggunakan jaminan BPKB Kendaraan Bermotor apabila jaminan diatas Rp. 10juta, maupun jaminan dalam bentuk sertifikat tanah apabila nilai pinjaman melampaui jumlah simpanan dan apabila jumlah pinjaman tersebut Rp.50juta-1 miliar, sehingga hal ini tidaklah bertentangan dengan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian.

Persoalan setiap pinjaman yang dilakukan oleh anggota koperasi sebagai anggota yang menggunakan jasa ekonomis koperasi harus menggunakan jaminan sudah sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Koperasi, Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor: 19/Per/M.KUKM/XI/2008 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi yang mengatakan bahwa:

“Untuk mengurangi risiko pemberian pinjaman, KSP dan USP Koperasi dapat menetapkan jaminan pemberian pinjaman yang dapat berupa barang atau hak tagih yang dibiayai oleh dana pinjaman yang bersangkutan atau pernyataan kesediaan tanggung renteng di antara anggota atas segala kewajiban pinjaman.”

Jika dilihat dari Pasal 21 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Koperasi, Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor: 19/Per/M.KUKM/XI/2008 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi maka Koperasi dimungkinkan untuk menetapkan jaminan disetiap kegiatan peminjaman dana pada anggota, jaminan itu bisa berupa barang atau hak tagih hak tagih yang dibiayai oleh dana pinjaman yang bersangkutan, atau apabila pinjaman itu secara tanggung renteng maka harus ada kesediaan pernyataan tanggung renteng di antara anggota atas segala kewajiban pinjaman.

Penggunaan jaminan atas tanah itupun dalam prakteknya di Kopdit Kosayu sudah didaftarkan melalui notaris yang ditunjuk setelah adanya surat pengakuan hutang baik itu melalui SKMHT maupun sampai APHT. Hal ini juga sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) UUHT jo. Pasal 1179 KUH Perdata. Menurut pasal 1179 KUH Perdata pembukuan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu. Jika pembukuan demikian tidak dilakukan, Hipotik yang bersangkutan tidak mempunyai kekuatan apapun, juga tidak mempunyai kekuatan terhadap kreditur-kreditur preferen (yang tidak dijamin hipotik).

Namun tidak selalu perjanjian pinjam meminjam di Kopdit Kosayu dilengkapi dengan perjanjian hak tanggungan, pihak kosayu menggunakan perjanjian lokal yakni perjanjian di bawah tangan untuk pinjaman dengan nominal 1.000.000-5.000.000 dan harus memiliki setengah dari simpanan saham nya maka pinjaman tersebut tanpa jaminan. Apabila simpanan sahamnya belum mencapai setengah dari pinjaman tersebut maka akan dipotongkan dari pinjaman yang diajukan atau setor uang tunai.

Tetap dikenakan Jaminan kepada semua anggota tak terkecuali juga kepada anggota biasa (karyawan tetap Yayasan Kolese Santo Yusup) namun untuk anggota biasa (karyawan tetap Yayasan Kolese Santo Yusup) jaminan bisa berupa potong gaji 85% dari gajinya setiap bulan dan dilihat dari simpanan sahamnya tergantung dari berapa besar pinjamannya. Apabila anggota dalam ingin melakukan pinjaman KPR maka jaminannya adalah berupa sertifikat. Jadi

antara anggota biasa dengan anggota lainnya sama, mengapa jaminan perlu diterapkan kepada anggota biasa yang *notabene* adalah karyawan tetap Yayasan Kolese Santo Yusup itu sendiri karena yang di khawatirkan jika sewaktu-waktu orang tersebut keluar dari Yayasan Kolese Santo Yusup maka siapa yang bisa menanggung. Misalnya orang tersebut sudah pensiun dan pihak kosayu sudah memberikan pinjaman maka yang menjadi jaminannya adalah berupa simpanan saham dan gajinya.

Tabel 4.5
Jenis-jenis Pinjaman dan Bentuk Jaminannya di Kopdit Kosayu

Pos Pinjaman	Ilustrasi Nominal	Suku Bunga	Bentuk Jaminan
Konsumtif	1.000.000-5.000.000	1,50%	Simpanan Saham/biasanya tanpa jaminan
	10.000.000-15.000.000		BPKB/Simpanan di Kopdit Kosayu
Profesi	20.000.000	1,75%	Bisa Menggunakan BPKB/Sertifikat
	25.000.000		
	30.000.000		
Komersial	25.000.000	2,00%	
	40.000.000		
	50.000.000		
Kom Plus	50.000.000	2,25%	
	60.000.000		
	100.000.000		
KPR	50.000.000	1,50%	Wajib Menggunakan Sertifikat
	75.000.000		
	100.000.000		
	150.000.000		

Sumber: Data Sekunder, diolah, 2014

Dari data diatas semua pinjaman menggunakan jaminan baik jaminan dari simpanan Saham yang ada di Kopdit Kosayu maupun BPKB dan Sertifikat Tanah. Hanya pada jenis KPR maka jaminannya wajib menggunakan sertifikat tanah dan itu berlaku untuk semua anggota yang menggunakan jasa Kopdit Kosayu secara ekonomis yaitu dalam bentuk kegiatan pinjam meminjam. Jumlah peminjam yang menggunakan Sertifikat tanah sebagai jaminan dari pinjaman yang di bawah Rp. 50 Juta sebanyak 163, dan jumlah peminjam di atas Rp. 50 Juta yang menggunakan sertifikat tanah sebanyak 379 pinjaman dari total 542 pinjaman yang menggunakan sertifikat tanah sebagai jaminan.

PENUTUP

Berdasarkan hasil pembahasan atas 2 permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Koperasi Kredit Kolese Santo Yusup (KOPDIT KOSAYU) Kota Malang telah menerapkan Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terhadap kredit anggota dengan nilai pinjaman di atas Rp. 50 Juta dan disertai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT, jika skalanya di bawah Rp. 50 Juta maka pihak Kopdit Kosayu akan menerbitkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Notaris.
2. Penerapan jaminan tidak bertentangan dengan pasal 26 ayat (1) undang-undang nomor 17 tahun 2012 tentang perkoperasian penerapan sistem jaminan hanya dibebankan pada anggota yang meminjam dengan besaran melebihi jumlah simpanannya, hal itu juga sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Koperasi, Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor: 19/Per/M.KUKM/XI/2008 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi maka Koperasi dimungkinkan untuk menetapkan jaminan disetiap kegiatan peminjaman dana pada anggota, jaminan itu bisa berupa barang atau hak tagih. Hak tagih yang dibiayai oleh dana pinjaman yang bersangkutan atau apabila pinjaman itu secara tanggung renteng maka harus ada kesediaan pernyataan tanggung renteng di antara anggota atas segala kewajiban pinjaman.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, 2012, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta.

Bambang Sunggono, 1996, **Metode Penelitian Hukum**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Bambang Waluyo, 2002, **Penelitian Hukum dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta.

- Boedi Harsono, 1999, **HUKUM AGRARIA INDONESIA (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)**, Penerbit Djembatan, Jakarta.
- Budi Untung, 2000, **Kredit Perbankan di Indonesia**, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Ignatius Ridwan Widyadharma, 1997, **Hukum sekitar Perjanjian Kredit**, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- J. Satrio, 2002, **Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2005, **Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan**, Prenada Media, Jakarta.
- Kashadi, 2000, **Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia**, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- M. Bahsan, 2002, **Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**, Rejeki Agung, Jakarta.
- M. Khoidin, 2005, **Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad Rizal, 2012, **HUKUM BISNIS SUATU PENGANTAR Teori dan Aplikasi dalam Bisnis Modern**, Widya Padjajaran, Bandung.
- Pandji Anoraga dan Ninik Widiyanti, 2007, **Dinamika Koperasi**, Bina Adiaksara & Rineka Cipta, Jakarta.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2002, **Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT**, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- R. Subekti, 1987, **Hukum Perjanjian**, PT. Intermasa, Jakarta.
- R. Tjiptoadinugroho, 1990, **Perbankan Masalah Perkreditan Penghayatan, Analisis dan Penuntun**, Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 1981, **Azas-Azas Hukum Perjanjian**, Sumur Bandung, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2008, **Hukum Jaminan Keperdataan**, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Semarang.
- Salim HS, 2004, **Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 1980, **Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan**, BPHN dan Liberty Offse, Yogyakarta.

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, **Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)** (edisi kedua), Alumni, Bandung.**UNDANG-UNDANG**

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia ,Lembaran Negara Republik Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2012 tentang Perkoperasian ,Lembaran Negara Republik Indonesia ,Lembaran Negara Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Negara Koperasi, Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor: 19/Per/M.KUKM/XI/2008 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi ,Lembaran Negara Republik Indonesia , Lembaran Negara Republik Indonesia.

.INTERNET

Ashubly, 2011, **Hukum Jaminan (Online)**,
<http://www.ashibly.blogspot.com/2011/11/hukum-jaminan.html> (diakses tanggal 3 Oktober 2013, pukul 17.00).

Destya Purwaningtyas, 2010, **Koperasi Simpan Pinjam (Online)**, <http://www.ekonomisyariah.blog.gunadarma.ac.id/2010/10/24/koperasi-simpan-pinjam/> (diakses tanggal 27 September 2013, pukul 12.00).

Koperasi Kredit Kolese Santo Yusup (KOPDIT KOSAYU), 2008, **Latar Belakang (Online)**, <http://www.kopditkosayu.co.id/index.htm> (diakses tanggal 29 Februari 2014, pukul 14.00).